

12 เมษายน 2565

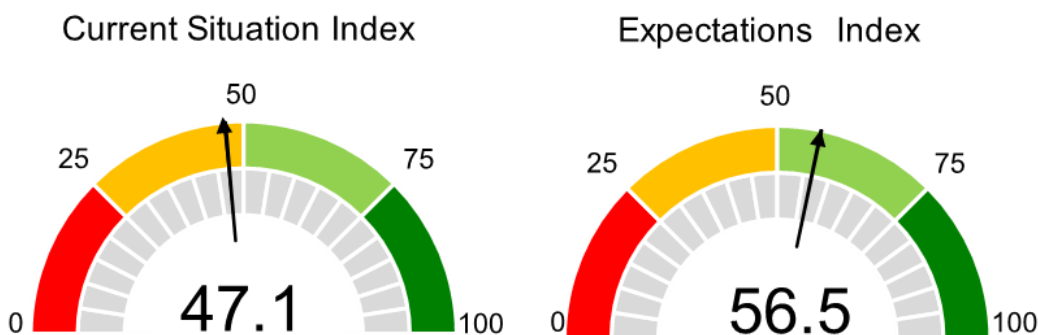
ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 1 ปี 2565

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ในภาพรวมของไตรมาส 1 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 47.1 ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเป็นการกลับมาที่มีค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 อีกครั้ง ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นที่ลดลงอีกในการประกอบธุรกิจ ในไตรมาสนี้ ในขณะที่ไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาส 4 ปี 2564) เพิ่งมีค่าดัชนีความเชื่อมั่นที่สูงกว่า 50 เล็กน้อย

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า ดัชนีความเชื่อมั่นที่ลดลงในไตรมาสนี้ มีสาเหตุหลักมาจากสถานการณ์การสู้รบระหว่างรัสเซียและยูเครน ที่ส่งผลทำให้ราคาน้ำมันและราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะราคาของเหล็กที่ปรับตัวสูงขึ้นมากถึงร้อยละ 35 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ปัญหาการขาดแคลนแรงงานภาคการก่อสร้าง ปัญหาภาวะเงินเฟ้อ และการปรับอัตราดอกเบี้ย ซึ่งเป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้ประกอบการมีความกังวลในการดำเนินธุรกิจ ในไตรมาสปัจจุบัน

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการ พบว่า ความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันของผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ในไตรมาส 1 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 51.1 สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 แต่ต่ำกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่มีค่าดัชนี 56.3 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies ยังมีความเชื่อมั่นต่อธุรกิจ ในภาวะปัจจุบัน แต่มีความเชื่อมั่นที่ลดลงจากไตรมาสที่ผ่านมา

ขณะที่ผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ในไตรมาส 1 ปี 2565 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นเท่ากับ 41.1 ลดลงต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 45.5 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายย่อยกลุ่ม Non-listed Companies ยังไม่มีความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจ ในภาวะปัจจุบัน และมีความเชื่อมั่นที่ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าด้วย (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1)

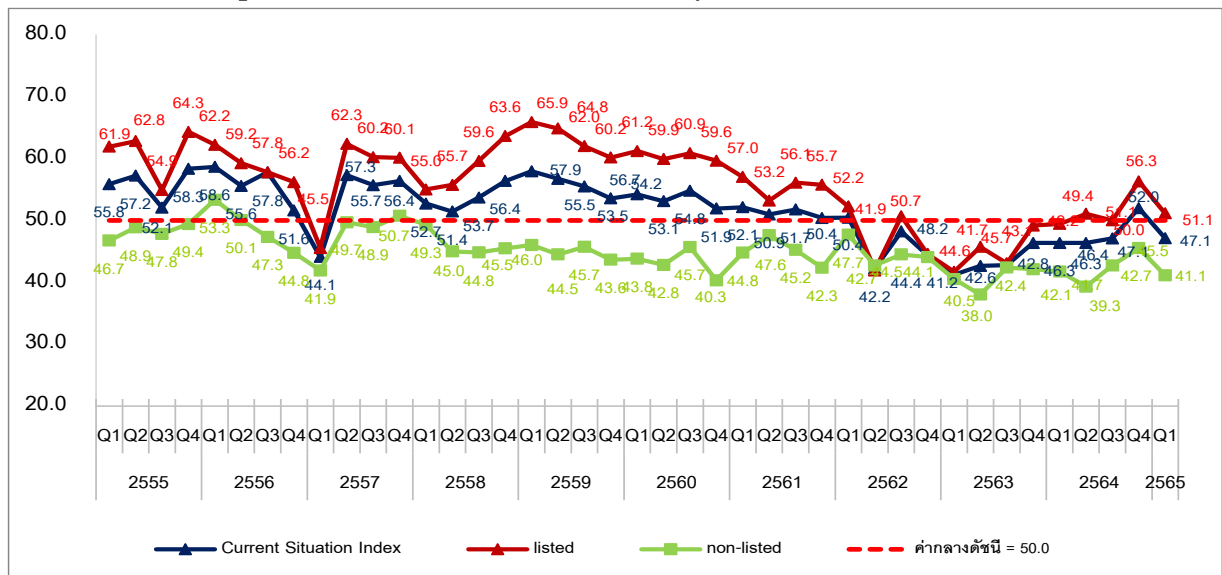


ตารางที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

| หัวข้อ | Listed Companies | | | | | Non-listed Companies | | | | | Current Situation Index | | | | |
|---|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Q1/64 | Q2/64 | Q3/64 | Q4/64 | Q1/65 | Q1/64 | Q2/64 | Q3/64 | Q4/64 | Q1/65 | Q1/64 | Q2/64 | Q3/64 | Q4/64 | Q1/65 |
| 1. ผลประกอบการ | 51.3 | 46.4 | 47.4 | 59.4 | 51.8 | 36.3 | 33.0 | 38.4 | 44.2 | 35.9 | 45.3 | 41.1 | 43.8 | 53.3 | 45.4 |
| 2. ยอดขาย | 54.8 | 55.4 | 47.6 | 62.5 | 60.0 | 41.1 | 38.4 | 41.1 | 48.1 | 44.6 | 49.3 | 48.6 | 45.0 | 56.7 | 53.8 |
| 3. การลงทุน | 57.1 | 53.1 | 53.6 | 58.3 | 58.3 | 43.5 | 38.4 | 47.3 | 47.1 | 44.6 | 51.7 | 47.2 | 51.1 | 53.8 | 52.8 |
| 4. การจ้างงาน | 42.9 | 51.0 | 56.0 | 56.9 | 56.7 | 42.7 | 44.6 | 50.9 | 48.1 | 48.9 | 42.8 | 48.5 | 53.9 | 53.4 | 53.6 |
| 5. ต้นทุนการประกอบการ (ผกผัน) | 46.4 | 41.7 | 41.7 | 40.3 | 31.7 | 45.8 | 44.6 | 38.4 | 38.5 | 32.6 | 46.2 | 42.9 | 40.4 | 39.6 | 32.0 |
| 6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ | 44.0 | 58.7 | 53.8 | 60.3 | 48.3 | 40.8 | 36.6 | 40.2 | 47.1 | 40.2 | 42.8 | 49.9 | 48.3 | 55.0 | 45.1 |
| ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน | 49.4 | 51.1 | 50.0 | 56.3 | 51.1 | 41.7 | 39.3 | 42.7 | 45.5 | 41.1 | 46.3 | 46.4 | 47.1 | 52.0 | 47.1 |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณลดในภาพรวมอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 56.5 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ระดับ 62.0 โดยผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงทุกด้าน โดยเฉพาะในด้านต้นทุนการประกอบการซึ่งผู้ประกอบการมีความกังวลใจมากที่สุดว่าจะมีการปรับเพิ่มต้นทุนการประกอบการในอีก 6 ข้างหน้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องต้นทุนการประกอบการที่ลดลงเหลือเพียง 24.3 ซึ่งลดลงต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้าที่ 26.5

เมื่อจำแนกกลุ่มผู้ประกอบการฯ ตามประเภทบริษัท พบว่า กลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าเท่ากับ 60.5 ลดลงจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ระดับ 67.4 แต่ก็ยังสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 และเห็นได้ว่ามีความเชื่อมั่นลดลงในทุกด้าน

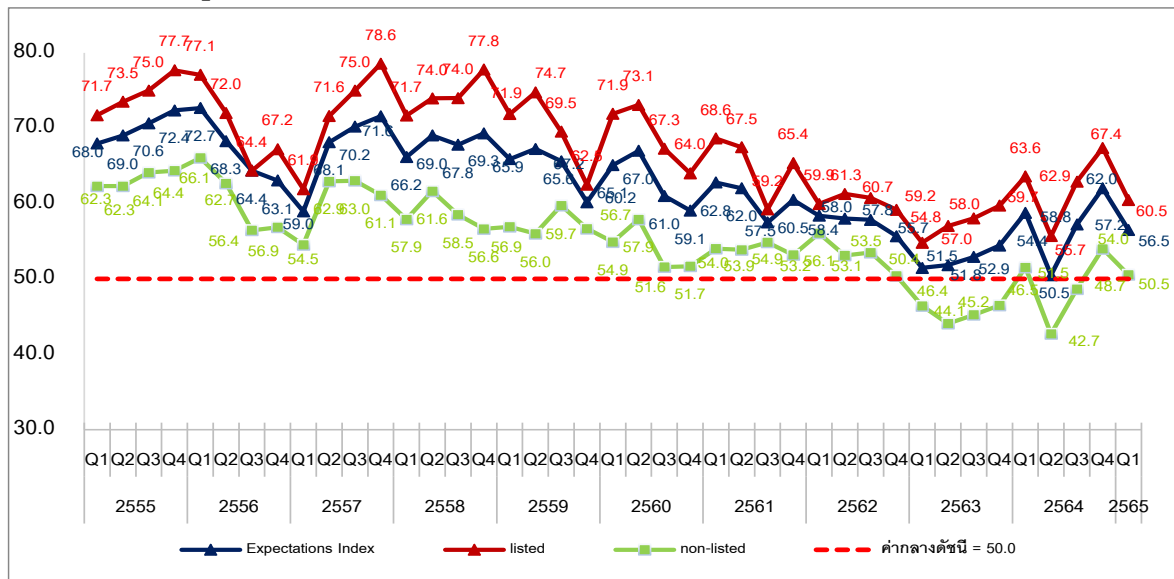
ขณะที่ผู้ประกอบการ กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 50.5 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ระดับ 54.0 โดยมีความเชื่อมั่นลดลงเกือบทุกด้าน ยกเว้นด้านยอดขายที่กลุ่มนี้มีความเชื่อมั่นว่าในอีก 6 เดือนข้างหน้าจะเพิ่มขึ้น จากค่าดัชนีในไตรมาสก่อน (ดูตารางที่ 2 และ แผนภูมิที่ 2)

ตารางที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

| หัวข้อ | Listed Companies | | | | | Non-listed Companies | | | | | Expectations Index | | | | |
|--|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Q1/64 | Q2/64 | Q3/64 | Q4/64 | Q1/65 | Q1/64 | Q2/64 | Q3/64 | Q4/64 | Q1/65 | Q1/64 | Q2/64 | Q3/64 | Q4/64 | Q1/65 |
| 1. ผลประกอบการ | 69.7 | 58.3 | 65.8 | 75.0 | 67.9 | 52.5 | 41.1 | 47.3 | 57.7 | 52.2 | 62.8 | 51.4 | 58.4 | 68.1 | 61.6 |
| 2. ยอดขาย | 75.0 | 58.7 | 66.7 | 77.8 | 71.7 | 57.5 | 43.8 | 54.5 | 58.7 | 63.0 | 68.0 | 52.7 | 61.8 | 70.1 | 68.2 |
| 3. การลงทุน | 69.0 | 65.6 | 69.0 | 81.9 | 73.3 | 55.8 | 42.0 | 53.6 | 60.6 | 54.3 | 63.8 | 56.2 | 62.9 | 73.4 | 65.7 |
| 4. การจ้างงาน | 54.8 | 55.2 | 63.1 | 66.7 | 60.0 | 49.2 | 42.9 | 48.2 | 55.8 | 54.3 | 52.5 | 50.3 | 57.1 | 62.3 | 57.7 |
| 5. ต้นทุนการประกอบกร (ผกผัน) | 46.4 | 35.4 | 41.7 | 25.0 | 21.7 | 42.5 | 45.5 | 37.5 | 28.8 | 28.3 | 44.9 | 39.5 | 40.0 | 26.5 | 24.3 |
| 6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่ | 66.7 | 60.9 | 71.3 | 77.9 | 68.3 | 51.7 | 41.1 | 50.9 | 62.5 | 51.1 | 60.7 | 53.0 | 63.1 | 71.8 | 61.4 |
| ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า | 63.6 | 55.7 | 62.9 | 67.4 | 60.5 | 51.5 | 42.7 | 48.7 | 54.0 | 50.5 | 58.8 | 50.5 | 57.2 | 62.0 | 56.5 |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ออกแบบสอบถามเพื่อจัดทำ “ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล” เป็นรายไตรมาส โดยเริ่มจัดทำมาตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2550

ดัชนีความเชื่อมั่นฯ จะแบ่งออกเป็น ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) และดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectation Index) ซึ่งทั้งสองดัชนี จะมีข้อคำถาม 6 ด้าน ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัท ยอดขาย สถานการณ์การลงทุน การจ้างงาน ต้นทุนการประกอบการ และการเปิดโครงการใหม่

ในการประมวลผล ศูนย์ข้อมูลฯ จะให้น้ำหนักกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Listed Companies) มากกว่า บริษัทที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Non-listed Companies) ในสัดส่วน 60 : 40 เนื่องจากโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลปัจจุบันส่วนใหญ่เกินกว่าร้อยละ 60 เป็นโครงการของ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Listed Companies) กลุ่มตัวอย่างที่ทำการสอบถาม จะเป็นผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล รวม 5 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม

การแปลความหมาย

ค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50.0 จุด ดังนั้น หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง หมายถึง ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นและมีมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ธุรกิจ ในทางตรงกันข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง จะหมายถึง ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงและมีมุมมองเชิงลบต่อสถานการณ์ธุรกิจ

.....

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม